

天津津旅海河游船股份有限公司

关于《关于对天津津旅海河游船股份有限公司的问询函》的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

贵公司于 2023 年 2 月 20 日出具的《关于对天津津旅海河游船股份有限公司的问询函》（公司一部问询函[2023]第 002 号）已收悉，现公司就有关问题回复如下：

1. 说明津旅物业的基本信息及经营情况，包括注册时间、注册资本、具体业务、员工人数、主要客户，近三年营业收入、净利润、净资产等主要财务数据及是否经审计；

回复：

天津津旅物业管理有限公司（以下简称“津旅物业”）为天津市旅游(控股)集团有限公司独资二级企业，成立于 2007 年 4 月 28 日，注册资本为人民币 300 万元，法定代表人为官立，注册地址为天津市和平区君隆广场 1, 2 号楼南京路 91-204 号，在册职工 100 人，经营范围包括：物业管理、房地产信息咨询服务、商务信息咨询服务、保洁服务、物业管理咨询服务、会议服务、地下停车场服务、房屋租赁（非住宅）；餐饮服务；食品销售。

津旅物业为天津物业协会监事单位、AAA 级优秀企业，在天津市市场国资背景的物业服务公司中处于较有影响力的单位，主要服务于写字楼、公寓、商业、企事业单位等中高端物业项目，客户包括君隆广场(威斯汀公寓、写字楼、商街)、天津渤海国有资产经营管理有限公



司（国鑫大厦）、天津渤海国有资本投资有限公司（衡阳路项目）、天津市海河安居建设发展有限公司（宝融大厦）、国药控股天津有限公司、天津渤海国有资本研究院有限公司等。

津旅物业近三年资产、负债及经营情况如下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	18,390,946.21	17,277,843.98	16,339,616.67
负债	9,694,352.35	10,376,804.82	8,979,738.25
所有者权益	8,696,593.86	6,901,039.16	7,359,878.42
营业收入	32,136,044.33	25,739,399.95	27,584,344.97
减：营业成本	6,607,019.24	5,862,732.22	5,720,613.22
税金及附加	131,089.34	140,801.45	121,070.03
销售费用			
管理费用	20,218,289.97	16,684,808.94	18,029,618.62
研发费用			
财务费用	-149,354.93	-21,933.74	13,303.05
资产减值损失	-	-	-
加：信用减值损失	-	-	-
加：公允价值变动损益	-	-	-
加：其他收益	70,522.25	126,241.33	141,977.31
加：资产处置收益	-	-	-
营业利润	5,399,522.96	3,199,232.41	3,841,717.36
加：营业外收入	196,357.00	2,617.00	4,417.80
减：营业外支出			32,870.60
利润总额	5,595,879.96	3,201,849.41	3,813,264.56
减：所得税	1,398,970.00	800,462.35	953,316.44
净利润	4,196,909.96	2,401,387.06	2,859,948.42

上表 2019 年财务数据摘自立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“立信中联审字[2020]B-0010 号”审计报告；2020 年财务数据摘自立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“立信中联审字[2021]A-0078 号”审计报告；2021 年财务数据摘自天津市津华有限责任会计师事务所出具的“津华审字[2022]第 0557 号”审计

报告。

2. 结合公司现有业务结构、经营情况及战略规划，说明收购津旅物业的交易目的，津旅物业与你公司主营业务的相关性，是否具有协同效应；

回复：

一是从减少季节性因素游船公司经营收入影响，进一步丰富游船公司经营业态方面考虑。

游船公司的主营业务为海河流域观光游览业务受海河水域状况、天气变化等因素影响，具有明显的季节性特点。因此，全年经营经营时间主要集中在四至十月份，一般四月份正式进入航运期，十一月份进入停航期，上半年运营时间为三个月左右，下半年运营时间为四个月左右。此外，下半年运营时段恰逢暑期、中秋、国庆等重大节假日，也是传统意义上的旅游旺季，因此，全年经营收入也呈现一定的不均衡性，上半年的船票收入占全年船票收入的 30%-40%，下半年的船票收入占全年船票收入的 60%-70%。

因此，游船公司拟在深耕现有主营业务的基础上，增加相对稳定的项目业态，从而增加停航期及旅游淡季的经营收入，减少季节性因素对全年经营收入的影响。

二是从实现游船公司发展战略目标，促进游船公司高质量发展方面考虑。

游船公司自成立以来，始终致力于海河旅游开发建设并以实现海河全域旅游运营为发展目标。根据制定的中长期发展战略，游船公司



未来将以规划“大海河经济带”重点区域布局；积极承接海河、大运河发展投资建设项目，将海河文旅发展与乡村旅游融合；以游船为载体，串联大运河、海河两岸商旅文体业态圈，进一步做优做强大运河、海河全域旅游运营为发展重点。津旅物业具有丰富的项目管理经验，与公司发展重点的运营需求相匹配。

鉴于上述原因，游船公司收购津旅物业，能弥补季节因素对经营收入的影响，满足主营业务未来长足发展的需要，具有一定的协同效应。

3. 结合评估方法、评估模型、重要参数和关键假设选取、评估过程、评估结果等说明评估增值率达 500.69%的原因及合理性，资产定价是否审慎、合理，你公司在自身业绩下滑的情况下高溢价收购津旅物业的原因。

(1) 结合评估方法、评估模型、重要参数和关键假设选取、评估过程、评估结果等说明评估增值率达 500.69%的原因及合理性。

回复：

一是本次评估结果的选取是为了能更全面、合理地反映被评估单位的股东全部权益。

本次评估运用了资产基础法及收益法二种方法对津旅物业股东全部权益进行了评估，其结果如下表：

项目	所有者权益账面价值	评估值	评估增值	增值率
资产基础法评估结果	702.53 万元	722.01 万元	19.48 万元	2.77%
收益法评估结果	702.53 万元	4,220.00 万元	3,517.47 万元	500.69%

资产基础法从构建资产的角度出发，仅能反映企业各项可确指资产的价值，而没有考虑资产的实际效能、企业运行效率、客户资源等，无法反映企业未来的动态发展状况，不能全面、合理地体现企业的整体价值。整体性资产都具有综合获利能力，它不是单项资产的简单相加，而是经过企业有效配置后作为一个整体的获利形式存在的，具有协同效应和规模效应。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估值，反映了企业各项资产的综合获利能力。

鉴于上述原因，综合考虑本次评估目的、评估对象、价值类型及两种评估方法的侧重点后，评估人员认为收益法避免了资产基础法对有良好发展前景的企业价值的低估，收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位的股东全部权益。

二是本次评估进行预测期数据分析时，考虑了疫情影响逐步消失等因素，其数据预测基本能够反映被评估企业的正常经营情况。

根据津旅物业提供的审计报告所载，其历史期经营情况如下表：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年10月底
营业收入	3,213.60	2,573.94	2,758.43	2,944.88
净利润	419.69	240.14	285.99	252.53

本次评估对津旅物业预测期数据分析如下表：

单位：万元

项目	2022年 11-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
营业收入	644.84	3,670.96	3,697.00	3,723.04	3,736.06	3,771.99
净利润	90.65	340.17	346.08	354.55	366.37	369.01

津旅物业主要收入为物业费，固定客户主要包括国资委及国资公司（国鑫大厦）、海河安居建设公司（宝融大厦）、渤海投资公司（衡阳路4号）、君隆广场部分区域等。根据评估公司调查，其固定客户基本比较稳定，目前正常履行服务合同，后期续签可能性较大，不会出现客户流失现象。其非固定客户主要是君隆广场公寓、写字楼、商街的散户。非固定客户收缴后期有一定增加，目前受疫情影响，君隆广场因为经营不景气，出租率低，C区写字楼的收缴率20%左右，预计随着疫情结束，出租业主增加，物业收入有较大增加。A区公寓、B区写字楼和商街的收缴率在维持目前水平的基础上，随着疫情缓解、经济恢复收缴率亦会随着略有增加。

经了解，2022年津旅物业实际完成指标与预测数据基本接近，2023年及以后年度预测是在2022年基础上，考虑出租率增加等原因，收入会有一定比例的增长，故2023年至2027年预计每年收入会有小幅上涨。

净利润方面，疫情前期，2019年净利润已经达到419万元，而预测期及以后年度净利润最高预测值为369万元，预测相对也比较合理。

三是鉴于津旅物业属于轻资产公司，故资产基础法结果不能完全反映企业价值，而收益法不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的企业经营许可、人力资源、营销网络、稳定的客户群等价值，反映了企业各项资产的综合获利能力，故评估结果对比账面值有较大

增值。

(2) 资产定价是否审慎、合理。

回复：

游船公司本次收购津旅物业 100%股权，聘请了立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为审计机构、天津中联资产评估有限责任公司为评估机构，以 2022 年 10 月 31 日为基准日，对津旅物业开展财务审计及资产评估工作。

根据天津中联资产评估有限责任公司《天津市旅游（控股）集团有限公司拟转让股权所涉及的天津津旅物业管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（中联评报字[2022]A-0075 号）所载：在持续经营前提下，津旅物业股东全部权益在 2022 年 10 月 31 日时点的收益法评估价值为 4220 万元。

上述评估报告已履行国资委资产评估备案手续，本次最终交易定价暨评估报告备案值 4220 万元。

(3) 你公司在自身业绩下滑的情况下高溢价收购津旅物业的原因。

回复：

在新冠疫情严重时期，游船公司因受疫情封控、防疫隔离措施等规定影响，经营时间缩短、外地客源减少、单船载客率下降、运营成本增加，导致近期经营业绩有所下滑。但是，目前新冠疫情影响逐步消散，特别是近期各项政策出台，国内旅游市场逐步回暖，未来旅游旺季存在客流激增的可能性，游船公司有信心恢复往年经营业绩。同

时，为配合游船公司重点项目的开发建设进程，也需提早做好相应的规划布局。

天津津旅海河游船股份有限公司

2023年2月24日

